ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

BASEN 7
Uppdragsnummer: V2002917

Gårdfarivägen 12
12942 HÄGERSTEN



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Sjöstadens Besiktning AB för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
RISKANALYS	SID 16
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 18

BILAGOR

SBR Villkor

Byggordbok

Teknisk livslängd

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Uppdragsnummer	V2002917
Fastighetsbeteckning	Basen 7
Adress	Gårdfarivägen 12
Postnr/ort	12942 HÄGERSTEN
Kommun	Stockholm
Fastighetsägare	Margit och Bo Carneheim

Uppdragsgivare	Margit och Bo Carneheim
Adress	Gårdfarivägen 12
Postnr/ort	12942 HÄGERSTEN

Besiktningsman	Jonas Averstål Sjöstadens Besiktning AB
Telefon	0700921754, 070-0921754
E-post	info@sjostadensbesiktning.se
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsdag	2026-10-20
Närvarande	Jonas Averstål Caisa Carneheim

Besiktningens genomförande och omfattning	Uppdraget utförs enligt 'villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen'. En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2026-10-20. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

BESIKTNING

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Tillhandahållna handlingar	---
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1967
SÄLJARENS INFORMATION	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	Caisa Carneheim var med som ombud för ägare och har därför begränsad kunskap om fastigheten
Renoveringar & underhåll	2011- Tak omlagt

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Besiktningen omfattar inte installationer såsom El, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. En fuktmätning med ingrepp har ej utförts i fastigheten och dess konstruktioner. I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande. Följande byggdelar var inte besiktningsbara (av andra skäl än förvaring etc.) - Tak annat än från sotarstege - Parallelltak - Krypgrund annat än från åtkomliga ytor För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering ”---” innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. **Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.** Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas
Väderlek	Halvklart
Temperatur	7 °C

OKULÄR BESIKTNING

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	2-Planshus
Byggnadsår	1934
Ombyggnadsår	---
Hustyp	Friliggande
Mark	Okänt
Grundläggning	Krypgrund
Grundmurar	Murverk
Dränering/Fuktisolering	Okänt utförande
Dagvatten	Stuprör som mynnar ovan mark
Stomme	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Fasad	Tegel ovan trästomme, Trä
Fönster	2-Glas
Vind	Sidovindar, Nockvind, Parallelltak
Yttertak	Betongpannor med underliggande papp, Plåt
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Självdrag

NOTERINGAR

Allmänt

Äldre hus	Notering: Huset och dess installationer är äldre. Med undantag för takomläggningen 2011 har inga större renoverings- eller underhållsarbeten utförts på länge. Husets generella behov av underhåll, renovering och upprustning bör beaktas. Vatten- och avloppsinstallationerna har generellt uppnått sin tekniska livslängd. Kontroll av installationernas funktion ingår inte i besiktningen. Installationerna behandlas inte vidare i utlåtandet. Se riskanalys 3.1 Vid renovering av äldre hus kan skador påträffas i konstruktionsdelar som varit dolda vid besiktningen. När känsliga konstruktionsdelar friläggs bör de kontrolleras så att eventuella skador kan åtgärdas innan konstruktionen byggs igen.

Utvändigt

Betongtrappor	Notering: Betongtrapporna uppvisar generella tecken på ålder och förslitning i form av sprickbildningar och betongsläpp.
Dagvatten	Notering: Dagvatteninstallationer från 1970-talet enligt bedömning. Teknisk livslängd bedöms vara uppnådd. Hängrännor är delvis inbyggda och inte åtkomliga för fullständig kontroll. Svackor och otätheter förekommer i hängrännor. Stuprör mynnar ovan mark i anslutning till grund, vilket kan ge ett onödigt fukttillskott till grundkonstruktionen.
Dränering/Fuktisolering	Notering: Uppgift om dränering/fuktisolering saknas. Utförande, ålder och skick är okänt. Konstruktionen är placerad under mark och inte åtkomlig för kontroll.
Dörrar	Notering: Dörrarna uppvisar tecken på ålder och förslitning.
Entrétrappa skärmtak	Notering: Skärmtaket har endast kunnat avsynas från marken då det inte var åtkomligt för närmare kontroll.

Entrétrappa skärmtak

Notering:

Flertalet skador förekommer i entrétrappans/skärmtakets konstruktion.

Fasad sten

Notering:

Ett antal större sprickbildningar förekommer i tegelfasaden.

Sprickor likt dessa är relativt vanliga i liknande fasader med bakomliggande trästomme och uppkommer ofta till följd av trästommens naturliga rörelser. Vid vatteninträngning finns risk för frostsprängningar vilket kan förvärra sprickbildningarna med ökad risk för skador i bakomliggande konstruktioner. Ventilationshål (öppna stötfogar) saknas i tegelfasaden, vilket minskar möjligheten för eventuellt inträngande vatten att ventileras ut. Sprickorna bör tätas samt kontrolleras och hållas under uppsikt för att upptäcka eventuella förändringar.
Se riskanalys 3.2



Det går vid ett enstaka besiktningstillfälle inte att fastställa om sprickbildningarna även har samband med rörelser i underliggande mark vilket bör beaktas

Fasad Trä

Notering:

Träfasader uppvisar tecken på ålder och förslitning i form av torksprickor och vridningar i panelbrädor.

Fasad

Notering:

Växtlighet förekommer i direkt anslutning till fasaden och växer lokalt upp mot takfot, fönster och andra fasaddetaljer. På vissa ställen har växtligheten tagit sig in bakom fasad- och takdetaljer. Växtligheten kan fördröja upptorkningen efter nederbörd och därmed öka fuktbelastningen. Inväxningen kan även skada berörda byggnadsdelar. Om skador redan har uppstått bakom fasad- och takdetaljerna kunde inte bedömas vid besiktningen. Växtligheten bör hållas undan från byggnaden.



Fönster

Notering:

Fönstren uppvisar generella tecken på ålder och förslitning i form av torksprickor och lokala skador.
Se riskanalys 3.3



Grundmur/Hussockel

Notering:

Putssläpp och enstaka sprickbildningar förekommer i grundmurarna.

Det är vid ett enstaka besiktningstillfälle svårt att avgöra om sprickbildningarna är äldre och avstannade eller om rörelser pågår. Sprickorna bör därför kontrolleras samt hållas under uppsikt för att upptäcka eventuella förändringar.

Grundmurar/hussockel är delvis inte åtkomliga för kontroll.

Krypgrund

Notering:

Krypgrund med ovanliggande träbjälklag och grundmurar av murverk.

Krypgrunden har endast kunnat avsynas från åtkomliga delar. Större delar av utrymmet är inte åtkomliga för kontroll och har därför inte besiktigats.
Se riskanalys 3.4

Fuktig miljö och fuktig mark förekommer i krypgrunden.

Missfärgningar/påväxt förekommer i bjälklagets undersida, vilket kan indikera periodvis förhöjda fuktnivåer i utrymmet.
Se fortsatt teknisk utredning 4.1



Organiskt material på mark i stora delar av krypgrunden

Bärlina under bjälklag är bristfälligt uppallad. Beakta även noterade större planavvikelser i golv under ”Invändigt Entréplan – Hall”.
Se fortsatt teknisk utredning 4.2

Mark

Notering:

Det förekommer rabatter och växtlighet ovan mark intill husliv som kan öka fuktbelastningen på grundsocklar och husfasader genom fördröjd upptorkning efter nederbörd.

Marken lutar delvis mot byggnaden vilket kan medföra ökat vattentryck mot grunden. Detta ställer högre krav på fungerande fuktisolering och dränering.

Yttertak plåtkupa

Notering:

Plåttäckningen på takkupan är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
Se riskanalys 3.5

Yttertak

Notering:

Betongpannor med underliggande takpapp, enligt uppgift omlagt 2011.

Yttertaket är endast avsynat från sotarstege och har inte besiktigats i sin helhet.

Mossbildning förekommer på takpannorna.

Läckage förekommer vid takfot på ett antal ställen. Hängränneplåten är lokalt lagad.
Missfärgningar/fuktrosor i takfot



Plåtdetaljer uppvisar ålderstecken i form av färgsläpp och ytrost.

Bristande täthet förekommer vid vindslucka.
Se riskanalys 3.3



Plåthuv har bristande täthet i anslutning mot takkupa.
Se fortsatt teknisk utredning 4.3

Övrigt

Notering:

Vattenutkastaren är av äldre typ och saknar frysskydd.

Invändigt

Allmänt

Notering:

Besiktningen är utförd enligt SBR-modellen. Rummen numreras i vänstervarv med start vid ytterdörr på entréplan och från trapp på övriga plan

Tork/rörelsesprickor förekommer, främst i tak/väggvinklar och skivskarvar vilket är normalt i liknande hus

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt.

Mindre planavvikelser förekommer generellt vilket är vanligt i äldre hus

Installationer av eternit noteras. Eternit är ett asbesthaltigt material som utan åverkan inte utgör någon fara för inomhusmiljön.
Man bör dock kontakta fackman vid eventuellt avlägsnande av materialet.
Kan förväntas förekomma inbyggt på fler platser.

Invändigt Entréplan

01 Hall

Notering:

Större planavvikelser förekommer i golvet, även in i angränsande kök.
Orsaken är inte fastställd vid besiktningstillfället.
Beakta även noteringar under ”Utvändigt – Krypgrund” avseende bristfällig uppallning av bärlina.
Se fortsatt teknisk utredning 4.2

02 Kök

Notering:

Köket har äldre standard.

Droppskydd saknas under diskmaskin och kyl/frysskåp.

Avloppsslang till diskmaskinen är inte klamrad.

Tät botten saknas i diskbänksskåp.
Se riskanalys 3.6

03 Våtrum Tvättstuga

Notering:

Äldre utförande med målat betonggolv. Utrymmet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
Se riskanalys 3.1

Större skador och sprickbildningar förekommer i betonggolvet, främst i anslutning till golvbrunnen.



Avledning av kondensvatten från pannan till golvbrunn saknas.

---

04 Förråd under trappa

Notering:

Utrymmet enbart avsynat från lucka

Installationer/kopplingar för vatten finns i utrymmet. Underliggande tät botten saknas
Se riskanalys 3.6

---

05 Toalett

Notering:

Plastmatta från 1970-talet enligt bedömning. Teknisk livslängd är uppnådd.
Se riskanalys 3.1

---

06 Rum 1

---

07 Rum 2

---

08 Inre hall

---

09 Toalett 2

Notering:

WC och tvättställ är inte anslutna. Utrymmet är inte i drift.

---

10 Rum 3

---

11 Allrum

Invändigt övervåning

---

01 Allrum

---

02 Verkstad	---
03 Rum 1	---
04 Rum 2	---
05 Våtrum	Notering: Kakel och klinker från 1980-talet enligt bedömning. Teknisk livslängd är uppnådd. Se riskanalys 3.1 I våtutrymmen utförda med keramiskt ytskikt är tätskikt bakom kakel och under klinker ej åtkomligt för inspektion. Bruk/fästmassa har dragits ned i golvbrunnen. Tätskiktets anslutning till golvbrunnen är inte åtkomlig för kontroll. Golv och golvbrunn under badkaret samt bakomliggande vägg var inte åtkomliga för kontroll
06 Bastu	---

Vindsutrymme

Allmänt	Notering: Påväxt förekommer på yttertakets insida vilket kan vara en indikation på att det periodvis är/varit förhöjda fukthalter i utrymmet. Förhållandet bör kontrolleras samt hållas under uppsikt för att upptäcka eventuella förändringar. Se även notering/riskanalys avseende självdrag 
Kattvind mot baksida	Notering: Utrymmet delvis fyllt med lösöre och ej besiktigat i sin helhet Isolering är upptryckt mot delar av yttertakets insida vilket kan riskera leda till kondensbildning och fuktskador

Kattvind mot gata

Nockvind

Notering:

Fuktrosor och missfärgningar förekommer lokalt på yttertakets insida. I äldre hus är det vanligt att sådana spår finns kvar sedan tiden före den senaste takomläggningen. Vid besiktningen gick det inte att fastställa vad som orsakat missfärgningarna eller om fukt fortfarande tillförs.

I anslutning till takkupan syns även ett antal fläckar på yttertakets insida och i isoleringen. De berörda delarna var inte åtkomliga för närmare kontroll. Med hänsyn till fläckarna, plåttakets ålder och den bristfälliga anslutningen mot övriga takytor rekommenderas en fortsatt teknisk utredning av takanslutningen och berörda delar av takkonstruktionen för att klarlägga fläckarnas orsak och bedöma om det finns fuktskador.
Se fortsatt teknisk utredning 4.3



Oisolerat ventilationsrör förekommer i utrymmet.

Getingbon förekommer i vindsutrymmet.

Parallelltak

Notering:

Taket är delvis utfört som ett parallelltak vilket är en känd riskkonstruktion.
Konstruktionen är ej åtkomlig för besiktning och dess skick är därför svårt att bedöma
Se riskanalys 3.7

Ventilation

Självdrag

Notering:

Husets ventilation är utförd med självdrag

Brister i till/frånluft
Se riskanalys 3.8

RISKANALYS

3. 1

Utrymmen med vatteninstallationer och/eller yt/tätskikt som är åldersmässigt avskrivna innebär alltid risk för fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner vid eventuellt läckage.
Äldre utrymmen är oftast utförda under en tid när installationer utfördes på ett sätt som idag anses utgöra risk för läckage/skador vilket bör beaktas.
Det kan även föranleda inskränkningar i försäkringsskydd och/eller ersättningar vid eventuella skador.

Det bör även beaktas att det förekommer ett antal noterade brister i utrymmen vilka i sig innebär ökad risk för fuktrelaterade skador.

3. 2

Flera sprickor förekommer i både tegel och fogar. Vatten som tränger in genom sprickorna kan vid frysning orsaka frostsprängning och förvärra sprickbildningen. Öppna stötfogar saknas, vilket begränsar möjligheten till avrinning och uttorkning bakom tegelfasaden. Det finns risk för fukt- och rötskador i den bakomliggande träkonstruktionen. Om sådana skador redan finns går inte att bedöma vid en okulär besiktning.

Förhållandet bör beaktas.

3. 3

Bristande täthet kan medföra risk för läckage och fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

3. 4

Krypgrund/torpargrund/plintgrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador på grund av att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt periodvis kan finnas i en krypgrund t ex. kondens eller vatteninträngning. Detta kan medföra risk för mögel- och rötskador med konstruktionsförsvagningar i mot grunden anslutande konstruktioner samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

Avståndet mellan marken och golvbjälklaget är delvis så litet att krypgrunden endast är åtkomlig för besiktning i vissa delar. För att kunna bedöma utförande och skick i de oåtkomliga delarna behöver inspektionsluckor eller liknande ordnas.
Beakta även rekommenderad teknisk undersökning

3. 5

Med avseende att plåttakets yt och tätskikt är åldersmässigt avskrivet bör man vara uppmärksam på att risken för skador ökar på grund av bristande täthet eller vattenavvisande motstånd.

3. 6

Kopplingar/installationer för vatten/värme placerade i utrymme som saknar underliggande tät botten innebär risk för fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner vid eventuellt läckage

3. 7

Parallelltak är en riskkonstruktion, om ventilationen mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön inte kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

3. 8

För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Bristfällig till/frånluft kan medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen) vilket kan ge upphov till mögel och rötskador.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentliga fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

4. 1

Med anledning av missfärgningarna på golvbjälklagets undersida och tecknen på en fuktig miljö i krypgrunden rekommenderas en fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsaken till missfärgningarna och klarlägga om mikrobiell tillväxt pågår eller har förekommit. Utredningen bör även omfatta de delar som inte var åtkomliga vid besiktningen för att klarlägga omfattningen av eventuella fuktrelaterade skador och bedöma vilka åtgärder som behövs.

4. 2

Det är vid en okulär besiktning svårt att fastställa planavvikelsens orsak och omfattning samt att bedöma bärlinans skick.
En köpare bör därför försäkra sig om faktiskt förhållande och nödvändiga åtgärder avseende planavvikelsen och bärlinan.

4. 3

För att klarlägga om tecknen på läckage i anslutning till takkupan härrör från ett pågående eller äldre läckage samt fastställa orsak, omfattning och nödvändiga åtgärder rekommenderas en fortsatt teknisk utredning.

Stockholm 2026-10-20

Jonas Averstål
Sjöstadens Besiktning AB 556686-9201
0700921754 / 070-0921754
info@sjostadensbesiktning.se

Sjöstadens Besiktning

BYGGINGENJÖRERNA

BILAGA 1
VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Overlåtelsebesiktning för SALJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar
Med ***uppdragsgivare*** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med ***besiktningsman*** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med ***fastighet*** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med ***fel*** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet
Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldafelförsäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse
Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.
Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
2) okulär besiktning,
3) riskanalys om sådan är påkallad samt
4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.
Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar
Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning
Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte
Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte identifiering av invasiva arter, besiktning av skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys
Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk för* att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

4) Fortsatt teknisk utredning
Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.
Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande
Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.
I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag
Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar
Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp
a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsetillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.
Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.
Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription
För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts, om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar
Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.
Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.
Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse
De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet
Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning
Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

Sjöstadens Besiktning

BYGGINGENJÖRERNA

BILAGA 3

TEKNISK MEDELLIVSLANGD FOR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Takkonstruktioner	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommurning om skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak -invändigt	40 år
Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering betong exkl tätskikt)	50 år
Fasader	
Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej byte
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år
Fönster/dörrar	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning).	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år
Invändigt	
Målning/tapetsering etc	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år
Värmegolv	
Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år
Våtutrymmen	
Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i vägg/golv av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet.	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under kakel/klinker	
*utfört före 1995	20 år
*utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år
Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år
Elinstallationer	
Kablar, centraler etc	45 år
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år
Ventilation	
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA 4

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard
Porös, asfaltimpregnerad skiva.
Alkydoljefärg
En ”modernare” variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.
Avloppsluftare
Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning I avlopp, så att vakuum inte uppstår I systemet.
Blåbetong
Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.
Brunröta
Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.
Byggfukt
Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.
Bärläkt
Virke som bär upp takpannor.
Båge
Den del av ett fönster som är öppningsbar.
Cement
Bindmedel i betong och putsbruk.
Cylinder
Lås.
Dagvattenledning
Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.
Dränering
System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.
Falsad plåt
Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.
Fotplåt
Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.
Fuktskydd
Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.
Fuktkvot
Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. Anges i % eller kg/kg.
Fuktrelaterade skador
Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.
Foder
Täckande listverk runt fönster eller dörr.
Grundmur
Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.
Hammarband
Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.
Hanbjälke
Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. ”kattvind”).
Karm
Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.
Klämring
Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.
Limträ
T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension ”vanligt” virke.
Mekanisk ventilation
Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.
Mättnadsånghalt
Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).
Okulär
Vad man kan se med ögat.
Plansteg
De horisontella stegen i en trappa.
Relativ fuktighet
Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.
Revetering
Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.
Självdragsventilation
Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.
Sättsteg
Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.
Stödben
Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.
Svall
Underlagstak av spontade bräder.
Trycke
Dörr eller fönsterhandtag.
Takfot
Där taket möter ytterväggen.
Taknock
Översta delen av ett yttertak.
Underlagstak
Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.
Underram
Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.
Överluft
Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.
Överram
Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.